

BUREAU DE L'OFFICE DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 février 2024

Objet : Opération de réhabilitation de la résidence située aux 8 à 14, rue Gaultier et 28 à 36, Boulevard de la Mission Marchand à Courbevoie – Montage d'opération

L'an deux-mille vingt-quatre, le vingt-huit février, les membres composant le Bureau, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD – Madame Agnès POTTIER-DUMAS - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Sybille D'ALIGNY – Monsieur Vincent FRANCHI - Monsieur Frédéric ROBERT - Monsieur Luc AIT AISSA

Ont donné pouvoir :

Etaient excusés :

Etaient absents :

LE BUREAU

Vu les articles L.421-8, L.451-5, R.421-12 et R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu le Budget,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office du 13 juillet 2022, donnant délégation au Bureau,

Considérant le projet de réhabilitation de la résidence Gaultier Mission Marchand de 242 logements située aux 8 à 14, rue Gaultier et 28 à 36, Boulevard de la Mission Marchand à Courbevoie,

Considérant que la résidence Gaultier Mission Marchand à Courbevoie, construite en 1930, est constituée de 242 logements répartis sur 6 étages. Les logements sont chauffés par une chaudière collective gaz et il existe des ballons d'eau chaude pour la production d'eau chaude sanitaire ;

Considérant que la façade de cette résidence n'est pas isolée et ne répond plus aux normes actuelles et que les composants de certaines parties des bâtiments sont usagés notamment les bow-windows, risquant de ne plus répondre à la fonction à laquelle ils sont destinés ;

Considérant que la résidence est dépourvue de ventilation mécaniquement contrôlée (VMC), il y a un potentiel d'amélioration du confort dans la création d'une ventilation mécanique, car les logements présentent certaines traces d'humidité engendrées par une mauvaise circulation de l'air ;

Considérant que la résidence possède des menuiseries extérieures qui ont été mise en place depuis plus de 20 ans, il sera donc prévu un remplacement des menuiseries extérieures ;

Considérant que la résidence possède des réseaux d'évacuation et d'adduction de plomberie usagés, ces réseaux de plomberie seront remplacés ;

Considérant que les logements de la résidence possèdent une installation électrique ancienne, il sera fait au minimum une mise en sécurité des installations électriques des logements et des parties communes ;

Considérant que les cours d'immeubles sont très minérales, il sera étudié l'opportunité de végétaliser ces cours tout en préservant les accès et les voies pompiers ;

Considérant que les DPE de la résidence GMM présentent une étiquette F ou G;

Considérant que le manque d'isolation nécessite des investissements de réhabilitation thermique dans le cadre de la stratégie de transition écologique de l'OPH Rives de Seine Habitat et de la loi Climat ;

Considérant que le programme de réhabilitation pour la résidence GMM est le suivant :

- La mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur en laine de roche et avec un parement de façade qualitatif en brique,
- la fusion de 40 logements mitoyens pour obtenir 20 logements agrandis,
- la suppression des bow-windows et leur remplacement par des balcons avec allèges maçonnées,
- L'isolation des toitures terrasse et la reprise d'étanchéité,
- Réparation des épaufrures de béton sur les nez de balcons,
- Le traitement des gardes corps des balcons,
- L'isolation des planchers bas de la résidence,
- Le remplacement des menuiseries extérieures de l'ensemble des logements,

- Le remplacement des colonnes d'évacuations (EU, EV) y compris des équipements sanitaires, le remplacement des réseaux d'adduction (EF, EC, gaz), la remise en état des sols, murs et cloisons touchées par ces travaux,
- Le raccordement au chauffage urbain y compris l'eau chaude sanitaire,
- La suppression des ballons d'eau chaude et des chauffe-bains gaz,
- La mise en sécurité électrique des logements et des parties communes,
- La mise en place d'une ventilation mécaniquement contrôlée,
- Le réaménagement des espaces intérieurs des logements avec notamment l'agrandissement des salles de bains et des WC, l'ouverture de cloisons entre le couloir et le salon et la création de cuisines ouvertes,
- Le remplacement des portes de halls d'entrées d'immeubles avec la mise en place d'un contrôle d'accès performant,
- Le remplacement du sol des cages d'escaliers (et des halls d'immeubles) ou récupération du sol en carrelage d'origine,
- L'installation d'un éclairage LED dans les parties communes,
- Le calorifugeage complémentaire des réseaux en cave,
- La remise en peinture des parties communes et des cages d'escaliers,
- La mise en place de cloisons séparatives pour la création de gaines techniques dans le respect de la réglementation incendie,
- La création de nouveau locaux à ordures ménagères,
- L'aménagement végétalisé des cours intérieures de la résidence,
- la suppression des boxes de parking et la création de places de stationnement de surface.

Considérant que cette réhabilitation doit permettre d'obtenir un DPE de classe B à minima pour chacun des immeubles,

Considérant que le programme de l'opération pourra être affiné en fonction des résultats des études de la maîtrise d'œuvre choisie en conception-réalisation,

Considérant que les travaux seront réalisés en grande partie en site occupé dans le respect des contraintes de fonctionnement et réglementaires du site,

Considérant que la résidence et son enveloppe thermique devront faire l'objet d'un traitement esthétique et qualitatif permettant de réaliser des gains d'économies d'énergies,

Considérant que l'enveloppe prévisionnelle pour l'ensemble de l'opération est fixée à 14,8 M€ TTC,

Considérant que le démarrage des travaux en conception-réalisation est escompté au deuxième semestre 2024 pour une durée prévisionnelle de 20 mois,

Considérant le coût de revient prévisionnel de ce projet,

Considérant que cette opération peut être financée de la manière suivante :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TTC		
Coût		14 800 000 €
Travaux (conception + réalisation)	14 355 000 €	
Honoraires - divers	445 000 €	
Financement		14 800 000 €
Prêt PAM Réhabilitation CDC	4 624 000 €	
Eco-prêt CDC	6 623 000 €	
Subvention Etat	1 776 000 €	
Subvention Région	444 000 €	
Subvention Département	333 000 €	
Fonds propres et/ou FIM	1 000 000 €	

Considérant la souscription d'un prêt PAM Réhabilitation d'un montant de 4 624 000 € et d'un Eco-prêt de 6 623 000 €, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération précitée,

Considérant la possibilité d'obtenir une subvention du Fonds d'Investissement Métropolitain (FIM) délivrée par la Métropole du Grand Paris à hauteur d'un million d'euros maximum,

Il est demandé au Bureau :

- d'approuver le programme de travaux,
- d'arrêter le plan de financement prévisionnel du projet,
- d'autoriser le recours à un prêt PAM Réhabilitation et à un Eco-prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- d'autoriser la demande de garantie de ces emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à la Ville de Courbevoie,
- d'autoriser l'investissement des fonds propres,
- d'autoriser la demande de subventions auprès de l'Etat, de la Métropole du Grand Paris (Fonds d'Investissement Métropolitain) et des collectivités territoriales, et la signature des conventions de financement afférentes,
- d'autoriser le Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat à signer les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet et lui accorde tous pouvoirs à cet effet.

Après en avoir délibéré,

Sur proposition de Madame le Président,

DECIDE

Article 1^{er} : D'approuver le programme de travaux,

Article 2 : D'arrêter le plan de financement prévisionnel du projet.

Article 3 : D'autoriser le recours à un prêt PAM Réhabilitation et à un Eco-prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 4 : D'autoriser la demande de garantie de ces emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à la Ville de Courbevoie.

Article 5 : D'autoriser l'investissement des fonds propres.

Article 6 : D'autoriser la demande de subventions auprès de l'Etat, de la Métropole du Grand Paris (Fonds d'Investissement Métropolitain) et des collectivités territoriales, et la signature des conventions de financement afférentes.

Article 7 : D'autoriser le Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat à signer les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet et lui accorder tous pouvoirs à cet effet.

Résultat des votes : 7 votes pour

La délibération N° 2 est adoptée par les membres du Bureau, présents ou représentés.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 8 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOpte
Pour Extrait Conforme
Le Président,

